

Frühzeitige Flächensicherung beim Repowering - Chancen und Risiken -

Windenergietage 2022

09.11.2022, Forum 9B „Ninja Warrior der §§“

prometheus Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Salomonstraße 19, 04103 Leipzig

www.prometheus-recht.de

Kanzlei

Die prometheus Rechtsanwaltsgesellschaft mbH ist ein Zusammenschluss von erfahrenen, hochqualifizierten Rechtsanwälten mit langjähriger Erfahrung in den Bereichen des Verwaltungs- und Zivilrechts sowie besonderer Spezialisierung im Bereich der Erneuerbaren Energien.



Wir arbeiten bereits seit über 10 Jahren als eingespieltes und aufeinander abgestimmtes Team erfolgreich zusammen. Unsere Mandanten schätzen unsere breit gestreute Expertise, die eine umfassende rechtliche Begleitung in den Beratungsfeldern des Planungs-, Umwelt- und Luftverkehrsrechts, des Wirtschafts- und Energierechts, des Immobilienrechts sowie des Erb- und Familienrechts ermöglicht.

Referentin – Rechtsanwältin Antje Böhlmann-Balan

Frau Böhlmann-Balan ist spezialisiert auf das Zivil- und Wirtschaftsrecht. Sie berät insbesondere mittelständische Unternehmen. Ihre Tätigkeitsschwerpunkte sind Erneuerbare-Energien-Projekte (Grundstücks-, Kauf-, Werk-, GU-/GÜ-Verträge, Gesellschaftsverträge, Projektübertragung, Bürgerbeteiligung etc.).

Des Weiteren fallen miet- und WEG-rechtliche Aspekte bei Wärme- und Energieversorgungskonzepten in Gebäuden, E-Mobilität in WEG- und Mietimmobilien, weiteres WEG- und Mietrecht sowie Gesellschaftsrecht, Erb- und Familienrecht für Mittelständler in ihren Zuständigkeitsbereich.



   boehlmann-balan@prometheus-recht.de

Auf dem Laufenden bleiben ...



News



19.03.2019
Update Bedarfsgesteuerte Nachtkenzeichnung - Ausnahmeanträge jetzt prüfen!

Eine kleine Anfrage der Fraktion von Bündnis 90/Die Grünen hat kürzlich zu Tage gefördert, dass die vom Gesetzgeber im Zusammenhang mit der bedarfsgesteuerten Nachtkenzeichnung favorisierte und als besonders wirtschaftlich angepriesene Transponderlösung aktuell noch nicht anerkannt ist. Es bleibt unklar, wie lange eine gesetzliche Umsetzung noch dauert. Zwar hat der Gesetzgeber der Bundesnetzagentur die Möglichkeit eingeräumt, den Zeitpunkt für die Pflicht zur bedarfsgesteuerten Nachtkenzeichnung zu verschieben. Ob und wann sie davon Gebrauch macht, ist offen. [...]

[weiterlesen](#)



15.03.2019
Abschied vom "grünen Netz" - Reform der Stromsteuer

Die seit drei Jahren geplante Reform der Stromsteuer hat endlich den Schritt in das parlamentarische Verfahren geschafft. Bereits im Jahr 2016 war ein Vorschlag der Bundesregierung zur Änderung des Energiesteuer- und Stromsteuergesetzes im Entwurfsstadium stecken geblieben. Im Oktober 2018 hatte das Bundesfinanzministerium erneut einen Referentenentwurf veröffentlicht. Am 14.03.2019 fand nunmehr die erste Lesung des Gesetzentwurfs im Bundestag statt. [...]

[weiterlesen](#)



13.03.2019
Eigenverbrauch oder Drittlieferung? - Meldefristen beachten!

Angesichts steigender Strompreise haben sich in den vergangenen Jahren vielfältige Kontakte zum Eigenverbrauch und Strom abhelfen



News



05.03.2019
Negative Strompreise - Vergütungskürzung für Windenergie?

Sturmtief "Bennet" bescherte der Strombörse in der Nacht vom 04.03.2019 zum 05.03.2019 wieder einmal negative Strompreise. Dies haben die deutschen Übertragungsnetzbetreiber auf ihrer Informationsplattform mitgeteilt. Für zahlreiche Windenergieanlagen bedeutet das eine Kürzung ihrer Einspeisevergütung - oder doch nicht? [...]

[weiterlesen](#)



20.02.2019
Unveränderter Trend - Ausschreibungsergebnisse Februar 2019

Die Bundesnetzagentur hat am 15.02.2019 die Ausschreibungsergebnisse zum Gebotstermin 01.02.2019 für Windenergie an Land und Solaranlagen veröffentlicht. Diese sind wenig überraschend - der Trend der letzten Ausschreibungsrunden setzt sich auch in 2019 fort. Niedriges Wettbewerbsniveau bei Windenergieanlagen Wie bereits in der vorangegangenen Gebotsrunde (wir berichteten hier) war das Ausschreibungsvolumen erneut deutlich unterzeichnet. Bei einer ausgeschriebenen [...]

[weiterlesen](#)



13.02.2019
Neuer "Leitfaden Artenschutz an Windenergieanlagen in Sachsen-Anhalt" auf dem Prüfstand

Das Ministerium für Umwelt, Landschaft und Energie des Landes Sachsen-Anhalt hat Ende letzten Jahres den neuen "Leitfaden Artenschutz an Windenergieanlagen in Sachsen-Anhalt" vorgestellt. Schwerpunkt des Leitfadens ist artenschutzrechtliche Prüfung auf Regionalplan- und Flächennutzungsplanebene und im

Anmeldung [hier](#)

Agenda

1. Problemaufriss
2. Problemkreise beim frühzeitigen Abschluss eines Vollvertrages
3. Alternative: aufschiebend bedingter Vertrag
4. Alternative: Vorvertrag
5. Alternative: Vorhandvertrag
6. Reservierungsvereinbarung
7. Hinweis auf § 826 BGB
8. Fazit

1. Problemaufriss

aus Sicht des Bestandsanlagenbetreibers:

- Sicherung des Fortbetriebs der WEA nach seiner Disposition
 - unter Ausnutzung der Laufzeit seiner Grundstücksnutzungsverträge

- Sicherung des nahtlosen Übergangs zum Repowering der WEA
 - Repowering zu dem Zeitpunkt, den er bestimmt
 - geht üblicherweise von faktischem „Vorrecht“ aus seiner Position heraus aus
 - **aber Gefahr des „Wegschnappens“ der Flächen durch Dritte → frühzeitiges Handeln erforderlich**

2. Problemkreise bei frühzeitigem Abschluss eines Vollvertrages

Abschluss eines frühzeitigen Vollvertrages („Vertrag tritt mit Unterzeichnung in Kraft“):
Problematik der langen Phase bis zur Realisierung des Repowerings („Laufzeitklauseln“) → unangemessene
Benachteiligung (§ 307 I BGB), unangemessen lange Frist für Erbringung der eigenen Leistung (§ 308 I Nr. 1 BGB)

Gelten die für die Greenfield-Situation ergangenen Urteile für die Repowering-Situation ebenso??? Beispiele für **wirksame** Regelungen in der Greenfield-Situation:

- OLG Brandenburg Urt.v. 30.3.2011, 3 U 113/10: Rücktrittsrecht für Eigentümer erst, wenn nicht innerhalb von 5 Jahren mit dem Bau der WEA begonnen wird
- OLG Karlsruhe Urt.v. 25.4.2018, 14 U 217/17: 9.6.2010: Rücktrittsrecht für beide Parteien, wenn nicht innerhalb von 5 Jahren die BImSchG-Genehmigung erteilt wurde und diese auch nicht zeitnah bevorsteht, aber Ausschluss des Rücktrittsrechts, soweit und solange der Nutzer mit Rechtsmitteln gegen die Versagung der Genehmigung vorgeht
- andere Situation beim Repowering: Fläche wird derzeit für WEA genutzt; unklar, wie lange dieser Zustand andauern wird / wann die Repowering-Nutzung erfolgen wird / keine konkrete Planungsabsicht. Aber: Der Grundstückseigentümer erhält aus dem bestehenden Vertrag Zahlungen.
- ersichtlich noch keine Rechtsprechung zur Repowering-Situation existent

3. Aufschiebend bedingter Vertrag als Alternative?

I.d.R. wird an die Beendigung des Bestandsvertrages als aufschiebende Bedingung angeknüpft. (Problem: wenn Unklarheit hierzu entsteht!)

Während der Schwebephase bis zum Bedingungseintritt gilt folgendes:

- beidseitige Pflicht zu vertragstreuem, rücksichtsvollem Verhalten, Anwartschaftsrecht des bedingt Berechtigten
- Schadensersatz bei Vereitelung oder Beeinträchtigung des von der Bedingung abhängigen Rechts (§ 160 I BGB)
- relative Unwirksamkeit von konträren Verfügungen des Vertragspartners (§ 161 I BGB)
- Fiktion des Bedingungseintritts bei treuwidriger Verhinderung desselben (§ 162 I BGB)

4. Vorvertrag als Alternative? (1/2)

Vorvertrag → nach h.M. ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den für beide Teile oder auch nur für einen von ihnen (Option/Vorhand) die **Verpflichtung** begründet wird, **einen anderen schuldrechtlichen Vertrag (den Hauptvertrag) abzuschließen**

- erforderlich: Rechtsbindungswille der Beteiligten, der auf den Abschluss des Hauptvertrages gerichtet ist
- Abgrenzung zu unverbindlicher, vorläufiger Übereinstimmung erforderlich
- Annahme eines Vorvertrages nur bei besonderen Umständen
- im Zweifel ist ein Vorvertrag von den Parteien nicht gewollt (instruktiv BGH Urt.v. 23.11.1972, II ZR 126/70)
- BGH weist in dem Urteil ausdrücklich auf das Bestimmtheitsgebot auch für den Vorvertrag hin (zumind. essentialia negotii des Hauptvertrages müssen hinreichend bestimmt sein)
- „fehlgeschlagene Vertragsverhandlungen lassen sich nicht in einen Vorvertrag umdeuten“

4. Vorvertrag als Alternative? (2/2)

Rechtsfolgen bei Verletzung des Vorvertrages (d.h. wenn der Partner des Vorvertrages den Abschluss des Hauptvertrages verweigert):

- Primäranspruch auf Abschluss des Hauptvertrages: mittels Leistungsklage (Vollstreckung nach § 894 ZPO)
- Sekundäransprüche - Verzugsschaden, Schadensersatz statt der Leistung, Vertrauensschadensersatz denkbar

5. Vorhandvertrag („Vorrechtsvertrag“) als Alternative?

- Grundstückseigentümer als Vorhandgeber, Projektierer als Vorhandberechtigter

Variante	Folgen
Vorhandgeber verpflichtet sich, den Vertragsgegenstand zunächst dem Vorhandberechtigten anzubieten (einseitig verpflichtender Vorvertrag)	eine Verpflichtung zum Vertragsschluss besteht für den Vorhandgeber nur dann, wenn der Vorhandberechtigte gleich gute Bedingungen bietet wie sie dem Verpflichteten von anderer Seite geboten werden
Vorhandgeber ist nur zur Mitteilung der Vertragsangebote Dritter verpflichtet	der Berechtigte kann dann seinerseits ein Angebot abgeben, das der Vorhandgeber annehmen muss, wenn der Berechtigte dieselben Bedingungen bietet wie das höchste Fremdangebot
Vorhandgeber ist lediglich verpflichtet, nicht vor Äußerung des Berechtigten mit einem Dritten zu kontrahieren	Vorhandgeber ist weder zur Abgabe noch zur Annahme eines Angebots des Berechtigten verpflichtet

6. Reservierungsvereinbarung als Alternative?

- Reservierung für einen bestimmten Zeitraum, üblicherweise gegen Entgelt
- in dem Zeitraum darf nur mit dem Vertragspartner verhandelt / kontrahiert werden
- kein Anspruch auf Vertragsabschluss

7. Hinweis am Schluss: Problemkreis Vertragsverletzung / § 826 BGB

Das Problem stellt sich für den „eindringenden“ Projektierer:

- Entstehung konträrer Pflichten des Grundstückseigentümers muss vermieden werden
- anderenfalls Unterlassungsanspruch / Schadensersatzanspruch des Bestandsanlagenbetreibers, außerdem Kündigungsrecht des Grundstückseigentümers denkbar

FAZIT

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

prometheus Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Salomonstraße 19, 04103 Leipzig

Tel. 0341/978566-0

Fax 0341/978566-99

E-Mail: kontakt@prometheus-recht.de

www.prometheus-recht.de